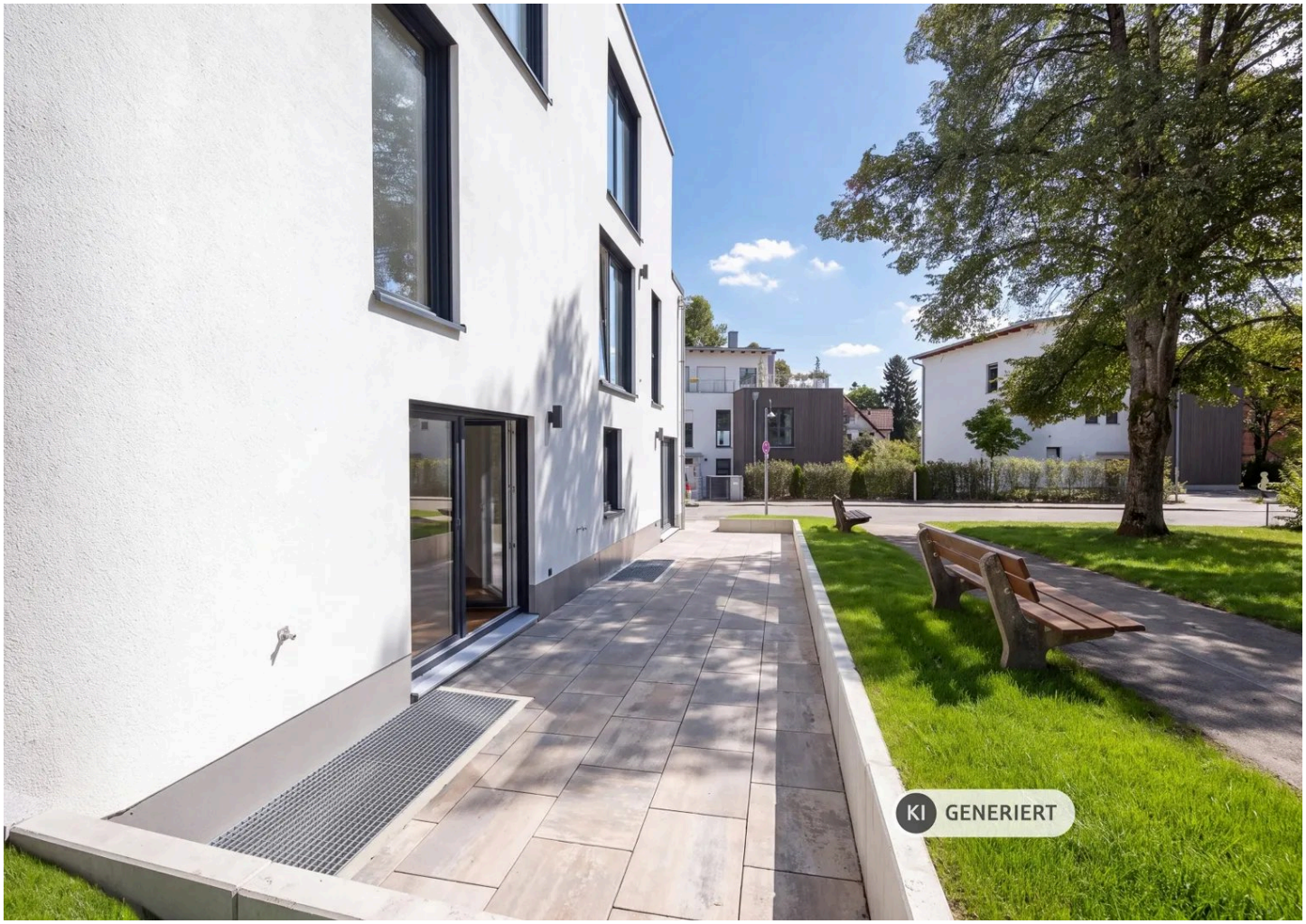
Sparkassen Immobilien-Service

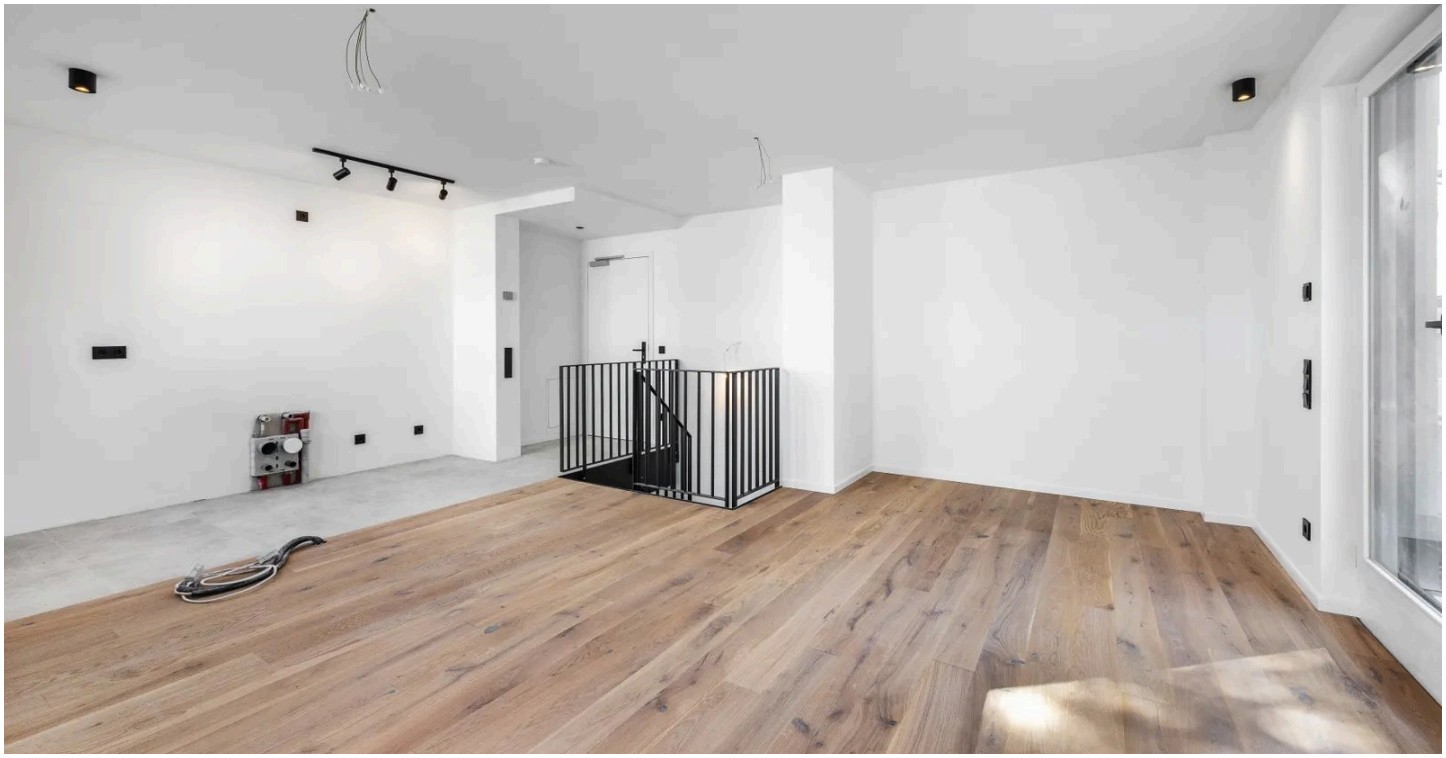



**Objekt-Nr. 1/20/020-021/014145**

82319 STARNBERG

# Hochwertiger Neubau - Maisonette-Wohnung mit sonnigem Außenbereich

| WOHNFLÄCHE | BAUJAHR | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 59,2 m² | 2026 | 2 | 650.000 € |



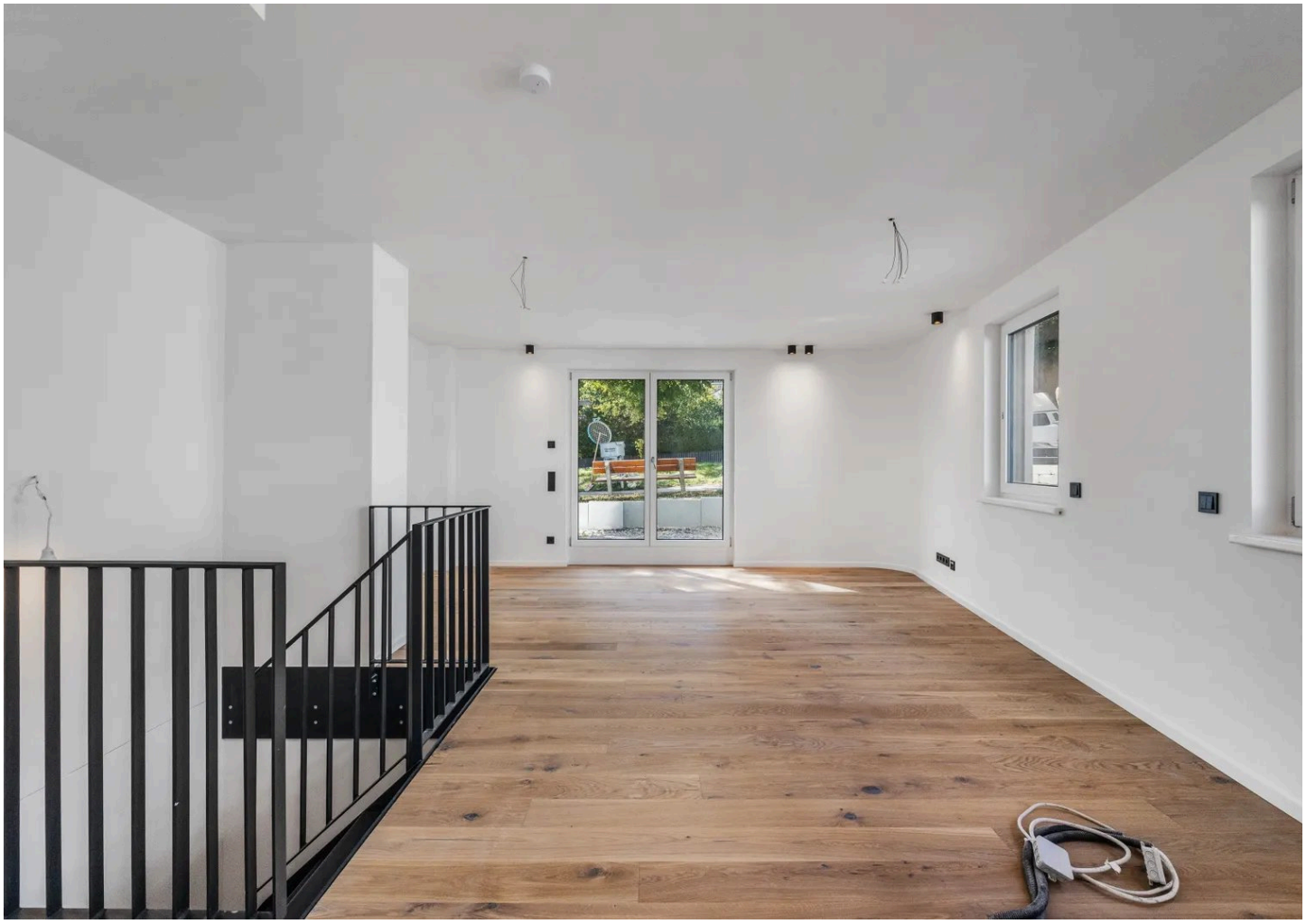
Wohnung zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **650.000 €** |
| Kaufpreis pro m² | **10.979,73 €** |
| Hausgeld | **200 €** |
| Wohnfläche | **ca. 59,2 m²** |
| Zimmer | **2** |
| Nutzfläche | **ca. 8,61 m²** |
| Balkon/Terrasse Fläche | **ca. 17,22 m²** |
| Verfügbar ab | **ab sofort** |
| Provisionspflichtig | **Ja** |
| Baujahr | **2026** |
| Kategorie | **Gehoben** |
| Zustand | **Neuwertig** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Schlafzimmer | **1** |
| Badezimmer | **1** |

| | |
|---|---|
| Terrassen | **1** |
| Bad mit | **Dusche** |
| Boden | **Fliesen, Parkett** |
| Fahrstuhl | **Personen** |
| Käuferprovision | **3,57 %** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **28.10.2036** |
| Ausstellungsdatum | **29.10.2026** |
| Endenergiebedarf | **20 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **A+** |
| Baujahr | **2026 Fertigstellung, 2023 Bauantrag** |
| Wesentlicher Energieträger | **Elektroenergie** |
| Befeuerungsart | **Elektro** |
| Heizungsart | **Zentralheizung, Fußbodenheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



Wohnbereich

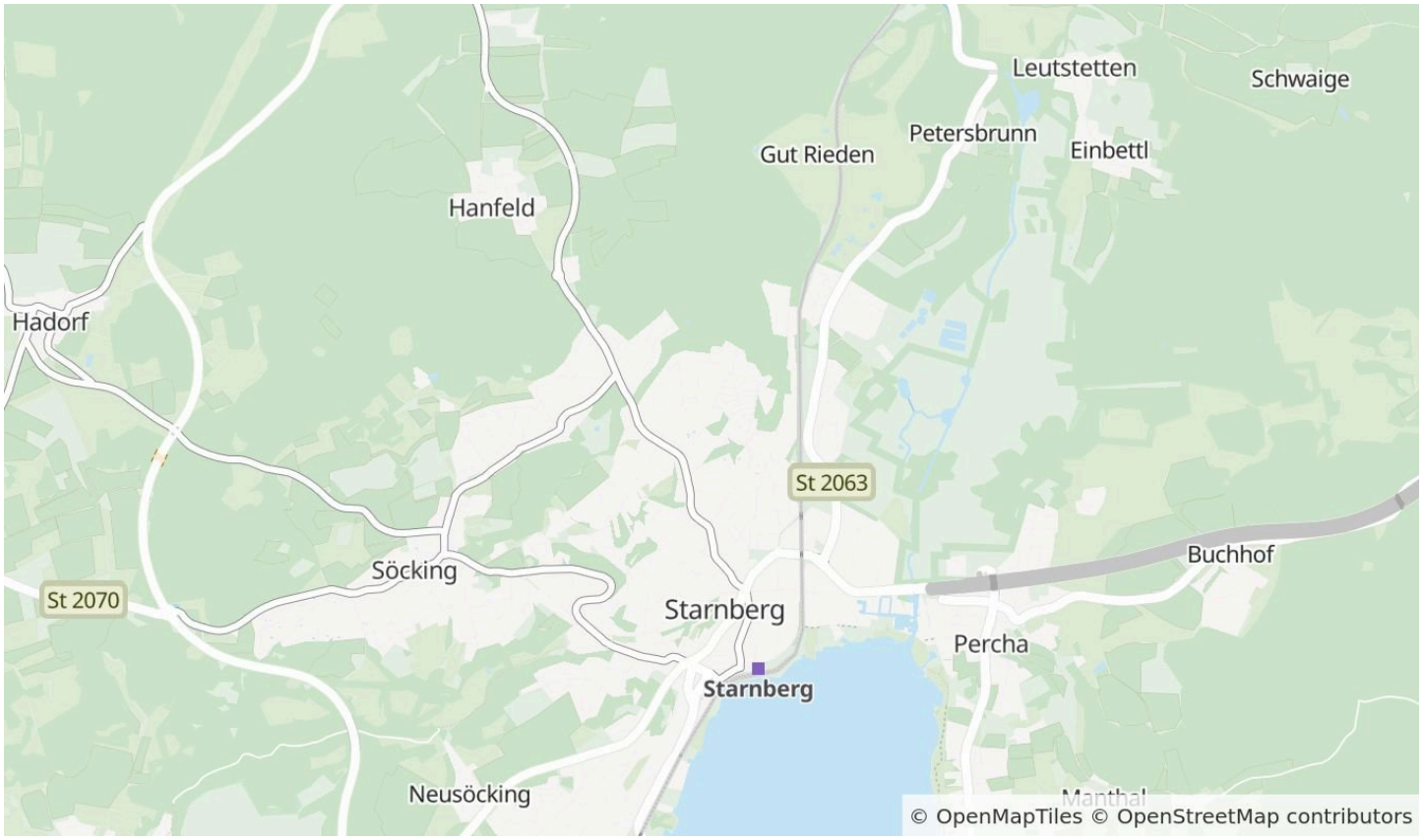
# Objektbeschreibung

Diese moderne Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und Souterrain eines Neubaus, der sich aktuell in den letzten Zügen der Fertigstellung befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 59,20 m² und einer gesamten Wohn-/Nutzfläche von ca. 67,81 m² bietet sie ein durchdachtes Wohnkonzept, das eine offene Raumgestaltung mit privaten Rückzugsmöglichkeiten verbindet.
Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss mit ca. 28,29 m². Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 17,22 m² große Terrasse, die den Wohnbereich auf angenehme Weise nach außen erweitert und zum Entspannen und Verweilen einlädt.
Über eine innenliegende Treppe erreichen Sie das Souterrain, in dem sich das Schlafzimmer sowie das hochwertig ausgestattete Badezimmer befinden. Die Aufteilung auf zwei Wohnebenen schafft eine angenehme räumliche Trennung zwischen dem offenen Wohnbereich und dem privaten Rückzugsbereich. Ein zusätzlicher direkter Zugang zum Treppenhaus bietet weitere Flexibilität.
Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf Qualität und ein harmonisches Gesamtbild gelegt. Hochwertige Parkett-Landhausdielen, raumhohe Innentüren sowie ein durchgängiges Beleuchtungskonzept mit schwarzen Deckenstrahlern unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung. Eine Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen sorgt in Verbindung mit einer modernen Wärmepumpe für angenehmen Wohnkomfort.
Auch das Badezimmer fügt sich stilvoll in das Gestaltungskonzept ein. Eine bodengleiche Dusche, schwarze Unterputzarmaturen von Hansgrohe und ein beleuchteter Badezimmerspiegel verleihen dem Raum eine elegante und zugleich zeitlose Optik.
Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz für 35.000 € oder alternativ ein Außenstellplatz für 20.000 € erworben werden.
Darüber hinaus bietet der Neubau insbesondere für Kapitalanleger attraktive steuerliche Perspektiven. Bei Vorliegen der gesetzlichen und individuellen Voraussetzungen besteht die Möglichkeit,

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de

die Sonderabschreibung (Sonder-AfA) gemäß § 7b EStG in Höhe von bis zu 5 % jährlich in Anspruch zu nehmen. Die individuellen Abschreibungsmöglichkeiten sind mit einem Steuerberater abzuklären.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

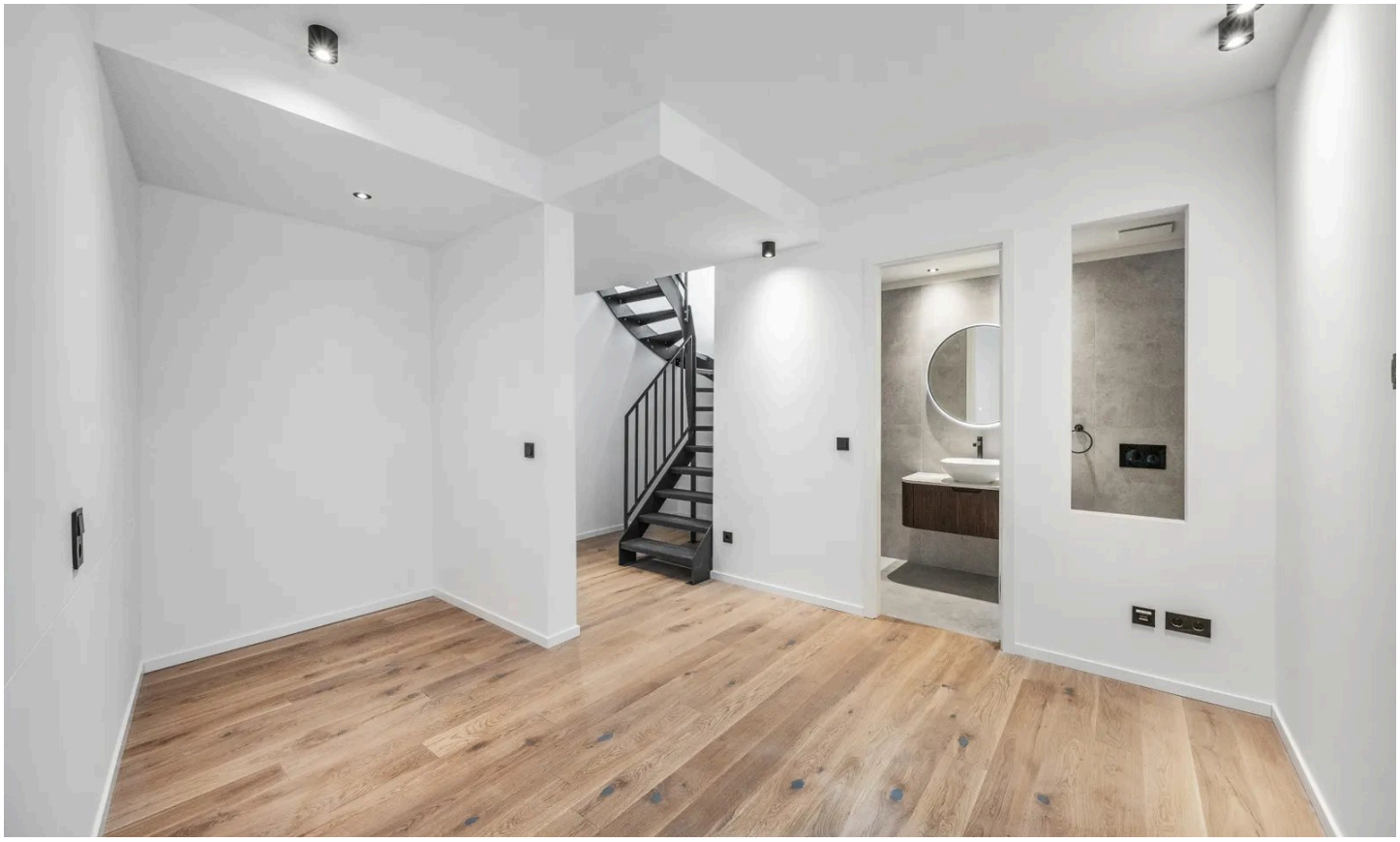
# Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage Starnbergs. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen, gehobenen Wohnatmosphäre und einer gelungenen Verbindung aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur.
Das Starnberger Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Geschäften ist schnell erreichbar. Auch die Uferpromenade und der Starnberger See bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Spaziergänge am Wasser, Radtouren, Wassersport oder entspannte Stunden am See lassen sich hier ideal in den Alltag integrieren.
Auch für Pendler ist der Standort besonders attraktiv: Starnberg liegt rund 25 Kilometer südwestlich von München und verfügt über eine sehr gute Anbindung an die Landeshauptstadt. Der S-Bahnhof Starnberg Nord ist bequem fußläufig erreichbar. Über die S-Bahn besteht eine direkte Verbindung nach München, der Hauptbahnhof ist in rund 35 Minuten erreichbar. Mit dem Auto sind über die A95 sowie die nahegelegene A96 auch weitere Ziele im Münchner Umland und Richtung Alpen gut angebunden.
Neben der hervorragenden Verkehrsanbindung überzeugt Starnberg insbesondere durch seinen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die reizvolle Landschaft rund um den Starnberger See, zahlreiche Grünflächen sowie die Nähe zu den bayerischen Voralpen machen den Standort zu einer besonders attraktiven Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.
Eine Lage, die Wohnen, Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung an München miteinander verbindet.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de




KI-generiert: Terrasse



Schlafzimmer

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Schlafzimmer

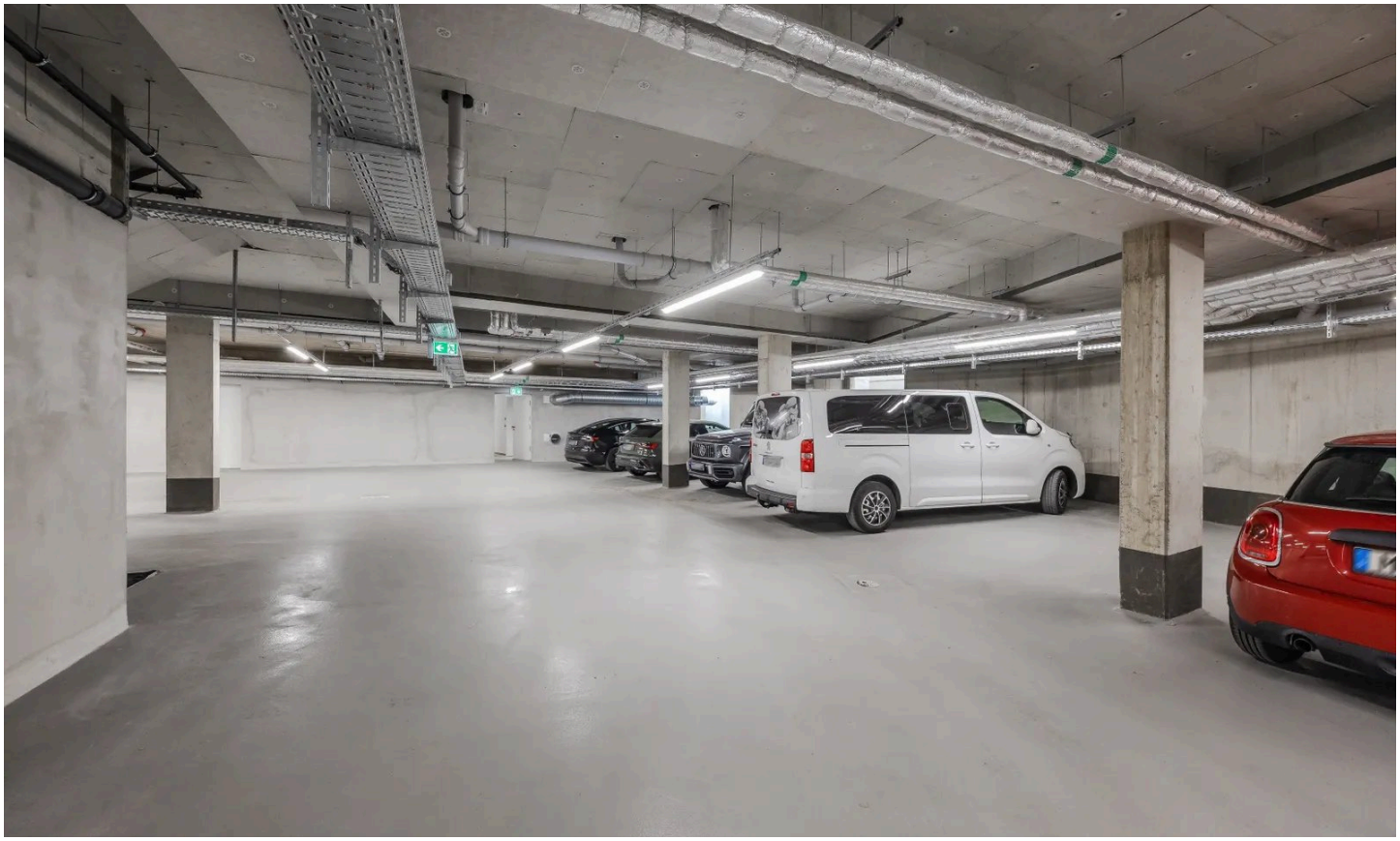


Badezimmer

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Tiefgarage




KI-generiert: Außenansicht

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25 JAHRE

SIS-GmbH

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de

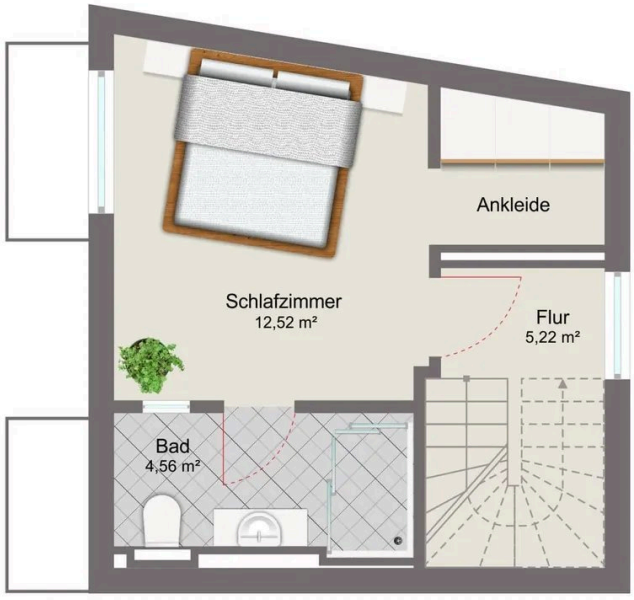



Erdgeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de







Souterrain

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de

## Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

— elektrische Rollläden

— Wasch-/ Trockenraum

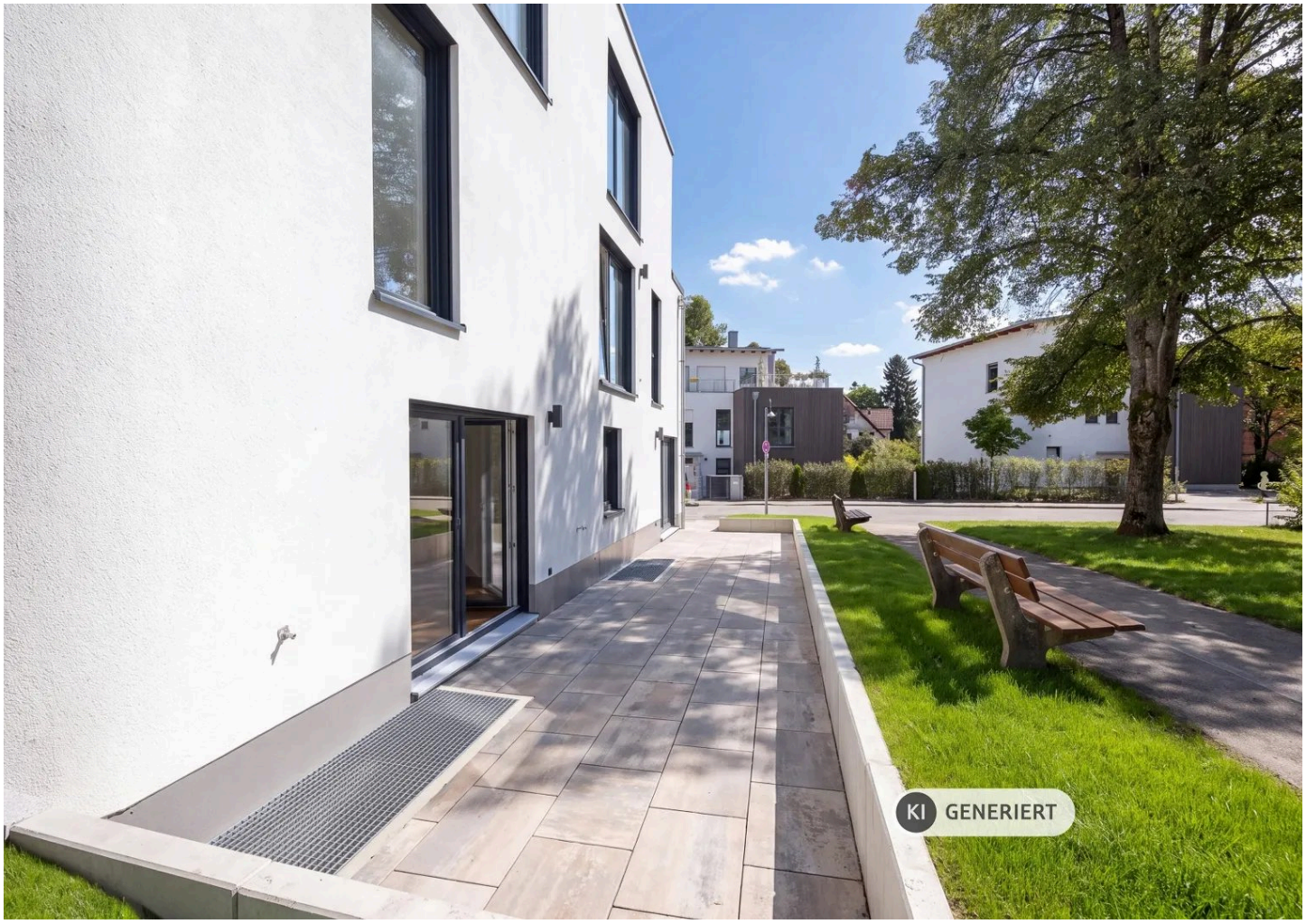
— Fahrradraum/ -keller

— Wärmepumpe

## Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de




## Ihr Ansprechpartner

### Frau Jana Lubinski

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 78

E-Mail: Jana.Lubinski@sis.de

Diese Immobilie online